Preußische Gesetzsammlung

1936	Ausgegeben zu Berlin, den 28. April 1936	Nr. 12

Inhalt:

(Nr. 14328.) Preußische Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz. Vom 24. April 1936.

Auf Grund der §§ 6 und 21 des Reichsmietengesetzes in der Fassung der Verordnung vom 20. April 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 378) und der §§ 1, 4, 5 und 6 der Ausführungsverordnung des Reichs vom 20. April 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 383) wird mit Zustimmung des Reichsministers der Justiz folgendes verordnet:

§ 1.

Die Vorschriften des Reichsmietengesetzes gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnungen, deren Jahresfriedensmiete

a) 1200 Mark und mehr in Berlin und Stettin
b) 1000 „ „ „ „ den Orten der Sonderklasse
c) 800 „ „ „ „ „ „ Ortsklasse A
d) 600 „ „ „ „ „ „ „ B
e) 450 „ „ „ „ „ „ „ C
f) 350 „ „ „ „ „ „ „ D

beträgt. Sie gelten ferner nicht für Mietverhältnisse über Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, wenn die Jahresfriedensmiete für die Wohn- und Geschäftsräume zusammen die im Satz 1 bezeichneten Grenzen erreicht oder übersteigt.

Die Regierungspräsidenten, der Staatskommissar für die Hauptstadt Berlin und der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk können für bestimmte Gemeinden oder bestimmte Arten von Mieträumen die Grenzen ändern, sie können anordnen, daß für bestimmte Gemeinden oder für bestimmte Arten von Mieträumen eine höhere als die gesetzliche Miete nicht neu vereinbart werden darf. Sie können diese Anordnungen wieder aufheben. Alle hiernach ergehenden Anordnungen bedürfen der Zustimmung des Arbeitsministers und des Reichsministers der Justiz.

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu den im Abs. 1 bezeichneten Ortsklassen bestimmt sich nach dem auf Grund des § 12 des Reichsbesoldungsgesetzes ausgestellten Ortsklassenverzeichnisse.

§ 2.

Der Mindestsatz der gesetzlichen Miete beträgt 110 v. H. der Friedensmiete (§ 1 der Ausführungsverordnung des Reichs zum Reichsmietengesetz vom 20. April 1936 — Reichgesetzbl. I S. 383 —).

§ 3.

Der Vermieter ist berechtigt, den Zuschlag, der zur staatlichen Grundvermögensteuer zugunsten des Staates erhoben wird, in Höhe von 100 v. H. der staatlichen Grundvermögensteuer umzulegen.

In Gemeinden, in denen der Zuschlag zur Grundvermögensteuer mehr als 100 v. H. beträgt, ist der Vermieter berechtigt, den 100 v. H. übersteigenden Betrag umzulegen. Gemeinden,

in denen an Stelle eines Zuschlags zur staatlichen Grundvermögensteuer eine selbständige Grundsteuer erhoben wird, haben den Satz dieser Grundsteuer bekanntzugeben, der einem Zuschlage von 100 v. H. zur staatlichen Grundvermögensteuer entspricht. Soweit die selbständige Grundsteuer diesen Satz übersteigt, ist ihre Umlage gestattet.

Wurden vor dem 1. Mai 1936 in einer Gemeinde Zuschläge zur Grundvermögensteuer als Abgeltung der Abgaben für Entwässerung und Fäkalienabfuhr, für Straßenreinigung oder Müll- und Schlackenabfuhr erhoben, und war der Vermieter nach den bisherigen Vorschriften (Verordnung über die Regelung der gesetzlichen Miete vom 4. Januar 1928 — Gesetzsamml. S. 3 —) zu einer Umlegung dieser Zuschläge nicht berechtigt, so verbleibt es hierbei.

§ 4.

Der Vermieter ist berechtigt, das Wassergeld umzulegen. Die Umlegung ist erst zulässig, wenn der Vermieter dem Mieter gegenüber vor der Fälligkeit des Mietzinses eine entsprechende schriftliche Erklärung abgegeben hat. Macht er von diesem Rechte Gebrauch, so vermindert sich die gesetzliche Miete um 3 v. H. der Friedensmiete.

§ 5.

Bei Räumen mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist der Vermieter berechtigt, die Kosten der Heizstoffe einschließlich der Anfuhrkosten nach Quadratmetern der beheizten Fläche umzulegen. Die Wahl anderer Maßstäbe durch die Gemeinde ist zulässig. Die Kosten der Beheizung gemeinsam benutzter Räume sind auf die Rauminhaber zu verteilen. Der Vermieter ist berechtigt, monatlich für die Heizstoffe Vorschüsse in Höhe von $^1/_{12}$ des Verbrauchs des Vorjahrs zu erheben. Ist der Verbrauch des Vorjahrs nicht zu ermitteln, so sind die voraussichtlich entstehenden Kosten zugrunde zu legen.

§ 6.

Werden in einer Gemeinde nach dem 30. April 1936 Abgaben für Entwässerung und Fäkalienabfuhr, für Straßenreinigung oder Müll- und Schlackenabfuhr neu eingeführt, so ist der Vermieter berechtigt, diese Abgaben umzulegen; werden derartige Abgaben nach diesem Zeitpunkt erhöht, so gilt das gleiche hinsichtlich der Erhöhung. Haben bei einer Neueinführung dieser Abgaben die Vermieter die Aufwendungen für die gleichen Zwecke bisher selbst getragen, so haben die im § 1 Abs. 2 genannten Behörden für diese Aufwendungen einen Hundertsatz der Friedensmiete festzusetzen; um diesen Hundertsatz vermindert sich der umlagefähige Betrag.

Sind Abgaben der im Abs. 1 genannten Art vor dem 1. Mai 1936 neu eingeführt oder erhöht worden und ist auf Grund der bisher geltenden Vorschriften die gesetzliche Miete um einen von der Gemeinde festgesetzten Hundertsatz der Friedensmiete erhöht worden, so verbleibt es hierbei. Ist die Festsetzung eines Hundertsatzes bisher unterblieben, so gelten bis zum 30. September 1936 die Verordnungen über die Betriebskosten in der gesetzlichen Miete vom 14. April 1928 (Gesetzsamml. S. 100) und 3. Juli 1929 (Gesetzsamml. S. 83).

§ 7.

Hat ein Mieter auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung die Schönheitsinstandsetzungen in seinen Mieträumen (das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Streichen der Türen) übernommen, so ist er berechtigt, die gesetzliche Miete um 4 v. H. der Friedensmiete zu kürzen. In diesem Falle ist er verpflichtet, die Schönheitsinstandsetzungen auf seine Kosten ausführen zu lassen.

Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so kann der Vermieter die Schönheitsinstandsetzung selbst ausführen lassen und verlangen, daß der Mieter vom nächsten Zahlungstermin ab die volle gesetzliche Miete zahlt. Bei Streit hierüber entscheidet das Mieteinigungsamt. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 8.

Hat der Vermieter die Ausführung notwendiger Instandsetzungsarbeiten unterlassen, so hat die Gemeinde die sachgemäße Ausführung der Arbeiten durch geeignete Anordnungen zu sichern. Vor der Anordnung sind beide Vertragsteile zu hören.

Die Gemeinde kann namentlich anordnen, daß nach erfolglosem Ablauf einer dem Vermieter gesetzten Frist

1. ein Mieter zur Vornahme notwendiger, bestimmt bezeichneter Arbeiten berechtigt ist und einen entsprechenden Betrag des Mietzinses, der bei der jeweils fälligen Zahlung 18 v. H. der Friedensmiete nicht übersteigen darf, einbehalten kann,
2. die Mieter einen Teil des Mietzinses, der bei der jeweils fälligen Zahlung 18 v. H. der Friedensmiete nicht übersteigen darf, an eine von ihr zu bezeichnende Stelle abzuführen haben. Die Beträge können wie Gemeindeabgaben beigetrieben werden. Die Gemeinde hat dann die notwendigen Instandsetzungsarbeiten ausführen zu lassen. Sobald die Kosten für die ausgeführten Arbeiten aus den abgeführten Mietbeträgen gedeckt sind, hat die Gemeinde ihre Anordnung wieder aufzuheben.

Soweit auf Grund einer nach Abs. 1 oder Abs. 2 ergangenen Anordnung der Gemeinde ein Betrag des Mietzinses für Instandsetzungsarbeiten in Anspruch genommen wird, erlischt der Anspruch des Vermieters. Dies gilt auch für den Fall der Abtretung, Verpfändung oder Beschlagnahme der Mietzinsforderung.

Gegen eine Anordnung der Gemeinde findet die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde binnen zwei Wochen statt. Diese entscheidet endgültig. Die Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. In der Anordnung ist auf das Rechtsmittel hinzuweisen.

§ 9.

Die Gemeinden können für Nebenleistungen der im § 2 Abs. 1 Satz 2 des Reichsmietengesetzes genannten Art einen Hundertsatz allgemein bestimmen. Soweit dies nach den bisherigen Vorschriften (§ 2 der Verordnung des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt über die Mietzinsbildung vom 17. April 1924 — Gesetzsamml. S. 474 —) bereits geschehen ist, verbleibt es bei dieser Festsetzung.

§ 10.

Wird auf Grund des § 2 Abs. 4 des Reichsmietengesetzes der ortsübliche Mietzins festgesetzt, so ist er durch Vergleich mit dem Mietzinse zu ermitteln, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war. Die Festsetzung lediglich auf Grund des abgeschätzten Bauwerts vom 1. Juli 1914 oder auf Grund einer Abschätzung ohne Rücksicht auf die für Räume gleicher Art und Lage vereinbarten Mieten oder die Aufstellung von Durchschnittspreisen für das Quadratmeter benutzter Fläche ist unzulässig.

§ 11.

In den Fällen der §§ 3, 4 und 6 hat die Umlegung nach dem Verhältnisse der Friedensmiete — bei Räumen mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung der reinen Friedensmiete (§ 2 Abs. 1 Satz 4, 5 des Reichsmietengesetzes) — zu erfolgen. Hierbei sind auch Räume zu berücksichtigen, für die nicht die gesetzliche Miete gezahlt wird oder die nicht vermietet sind.

§ 12.

Die im § 1 Abs. 2 genannten Behörden können eine Zusatzmiete gemäß § 13 a Abs. 3 des Reichsmietengesetzes festsetzen.

§ 13.

Die in dieser Verordnung den Gemeinden übertragenen Befugnisse werden in Gemeinden unter 2000 Einwohnern von dem Landrat ausgeübt.

§ 14.

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 1936 in Kraft.

Berlin, den 24. April 1936.

Der Reichs- und Preußische Arbeitsminister.

In Vertretung:

Krohn.

(Nr. 14329.) Preußische Ausführungsverordnung zum Mieterschutzgesetz. Vom 24. April 1936.

Auf Grund der §§ 37, 38, 39, 42, 45, 46, 48, 52 Abs. 1 des Mieterschutzgesetzes (Reichsgesetzbl. 1928 I S. 25, Reichsgesetzbl. 1933 I S. 235, Reichsgesetzbl. 1936 I S. 378) wird mit Zustimmung des Reichsministers der Justiz folgendes verordnet:

§ 1.

Die Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnungen, deren Jahresfriedensmiete

a) 1200 Mark und mehr in Berlin und Stettin
b) 1000 „ „ „ „ den Orten der Sonderklasse
c) 800 „ „ „ „ „ „ „ Ortsklasse A
d) 600 „ „ „ „ „ „ „ „ B
e) 450 „ „ „ „ „ „ „ „ C
f) 350 „ „ „ „ „ „ „ „ D

beträgt. Sie gelten ferner nicht für Mietverhältnisse über Geschäftsräume, die Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind, wenn die Jahresfriedensmiete für die Wohn- und Geschäftsräume zusammen die im Satz 1 bezeichneten Grenzen erreicht oder übersteigt.

Die Regierungspräsidenten, der Staatskommissar für die Hauptstadt Berlin und der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk können für bestimmte Gemeinden oder bestimmte Arten von Mieträumen die Grenzen ändern. Sie können diese Anordnungen wieder aufheben. Alle hiernach ergehenden Anordnungen bedürfen der Zustimmung des Arbeitsministers und des Reichsministers der Justiz.

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu den im Abs. 1 bezeichneten Ortsklassen bestimmt sich nach dem auf Grund des § 12 des Reichsbesoldungsgesetzes aufgestellten Ortsklassenverzeichnisse.

§ 2.

Mieteinigungsämter sind die Amtsgerichte. Soweit Mieteinigungsämter bei den Gemeinden bestehen, verbleibt es zunächst hierbei.

§ 3.

Der Vorsitzende des Mieteinigungsamts kann Vorverhandlungen abhalten, insbesondere einen Augenschein einnehmen, und, falls nicht ein Vergleich zustande kommt, eine Entscheidung treffen, wenn sie sofort erfolgen kann und die Beteiligten es beantragen.

§ 4.

Für das Verfahren vor dem Amtsgerichte gelten außer der Vorschrift im § 29 der Anordnung über das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle (Reichsgesetzbl. 1923 I S. 889, Reichsgesetzbl. 1932 I S. 166, 170) folgende weitere Vorschriften:

1. Das Gericht kann den Urkundsbeamten der Geschäftsstelle mit der Abhaltung von Vorverhandlungen, insbesondere der Einnahme eines Augenscheins beauftragen.
2. Aus Vergleichen, die in einem vor dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle stattfindenden Verfahren geschlossen sind, findet die gerichtliche Zwangsvollstreckung statt.

§ 5.

Die Rechtsbeschwerde gegen die Entscheidungen der Mieteinigungsämter geht an die Zivilkammer des Landgerichts, in dessen Bezirke das Mieteinigungsamt seinen Sitz hat.

§ 6.

Will das Beschwerdegericht bei der Entscheidung einer Rechtsfrage von der ihm bekannten Entscheidung eines anderen Landgerichts in Preußen oder, falls über die Rechtsfrage bereits eine Entscheidung des Kammergerichts ergangen ist, von dieser abweichen, so hat es die Sache dem Kammergericht unter begründeter Darstellung der eigenen Rechtsansicht zur Vorabentscheidung über

die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) vorzulegen. Das gleiche kann geschehen, wenn es sich um eine vom Kammergericht noch nicht entschiedene Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handelt. Der Rechtsentscheid des Kammergerichts ist in der Sache verbindlich.

§ 7.

Für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle werden Gebühren erhoben.

Das Mieteinigungsamt setzt die Höhe der Gebühren nach freiem Ermessen unter Berücksichtigung des Umfanges der Sache und ihrer Bedeutung für die Beteiligten fest. Auf die Gebühren in dem Verfahren vor der Beschwerdestelle sind die für die Berufungsinstanz geltenden Vorschriften des Deutschen Gerichtskostengesetzes in seiner jeweiligen Fassung entsprechend anzuwenden.

Der Gesamtbetrag der Gebühren darf das Dreifache, im Verfahren vor der Beschwerdestelle das Fünffache der vollen Gebühr des § 8 des Deutschen Gerichtskostengesetzes nicht übersteigen. Der Berechnung darf kein höherer Wert zugrunde gelegt werden als der Jahresbetrag der gesetzlichen Miete (§ 1 des Reichsmietengesetzes). Der jährliche Betrag ist auf Grund des Monatsbetrags der gesetzlichen Miete zu ermitteln, der für den der Entscheidung des Mieteinigungsamts oder der Beschwerdestelle vorhergehenden Monat Geltung hatte.

§ 8.

Diese Verordnung tritt am 1. Mai 1936 in Kraft.

Berlin, den 24. April 1936.

Der Reichs- und Preußische Arbeitsminister.

In Vertretung:

Krohn.

Bekanntmachung.

Nach Vorschrift des Gesetzes vom 10. April 1872 (Gesetzsamml. S. 357) sind bekanntgemacht:

1. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 28. Dezember 1935
   über die Verleihung des Enteignungsrechts an das Deutsche Reich zu Reichszwecken
   durch das Amtsblatt der Regierung in Schleswig Nr. 2 S. 3, ausgegeben am 11. Januar 1936;

2. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 15. Februar 1936
   über die Verleihung des Enteignungsrechts an die Stadtgemeinde Schleswig zum Erwerb von Parzellen der Gemarkungen Klosterhof und Moldenit für die Anlage eines Schießstandes
   durch das Amtsblatt der Regierung in Schleswig Nr. 10 S. 51, ausgegeben am 7. März 1936;

3. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 26. Februar 1936
   über die Verleihung des Enteignungsrechts an die Stadt Fulda zur Anlegung einer Zufahrtstraße zur neuen Kaserne sowie eines Ersatzwegs für die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nördlich der Haimbacher Straße
   durch das Amtsblatt der Regierung in Kassel Nr. 11 S. 43, ausgegeben am 14. März 1936;

4. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 4. März 1936
   über die Verleihung des Enteignungsrechts an die J. G. Farbenindustrie, A.-G. in Frankfurt a. M., zum Erwerb von Grundeigentum zum Bau einer chemischen Fabrik bei Schkopau und eines Wasserwerkes an der Saale
   durch das Amtsblatt der Regierung in Merseburg Nr. 11 S. 31, ausgegeben am 14. März 1936;

5. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 9. März 1936
   über die Verleihung des Enteignungsrechts an den Kreis Norden zum Bau einer Zuwegung von dem Siedlungsgelände der Gemeinde Nesse nach der Kreisstraße
   durch das Amtsblatt der Regierung in Aurich Nr. 13 S. 38, ausgegeben am 28. März 1936;

6. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 19. März 1936
über die Verleihung des Enteignungsrechts an den Provinzialverband der Rheinprovinz in Düsseldorf zur Verbesserung und zum Ausbau der Reichsstraße Auchel—Müllerheide km 3,9 bis 5,916
durch das Amtsblatt der Regierung in Köln Nr. 13, ausgegeben am 28. März 1936;

7. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 23. März 1936
über die Verleihung des Enteignungsrechts an das Land Preußen (Landwirtschaftliche Verwaltung) zum Erwerb der im Rahmen des Urbarmachungs- und Besiedlungswerkes in den Emsischen Mooren in den Kreisen Aschendorf-Hümmling, Meppen, Lingen und Grafschaft Bentheim (Reg.-Bez. Osnabrück) sowie im Kreise Leer (Reg.-Bez. Aurich) erforderlichen Grundstücke, die zur Beschaffung von Verkehrswegen und Entwässerungsanlagen notwendig sind, oder die mit den vom Staate angekauften oder noch anzukaufenden oder mit den enteigneten oder noch zu enteignenden Ödlandflächen im Gemenge liegen, oder deren Erwerb wegen ihrer Form und Lage zum Siedlungsgebiet zweckmäßig ist
durch die Amtsblätter der Regierung in Aurich Nr. 15 S. 44, ausgegeben am 11. April 1936, und der Regierung in Osnabrück Nr. 14 S. 53, ausgegeben am 4. April 1936;

8. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 26. März 1936
über die Verleihung des Enteignungsrechts an die Braunschweigischen Kohlen-Bergwerke Helmstedt zum Bau einer 50 000 Volt-Doppelfreileitung vom Kraftwerk Harbke zum Schwelwerk Offleben
durch das Amtsblatt der Regierung in Magdeburg Nr. 14 S. 66, ausgegeben am 4. April 1936;

9. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 9. April 1936
über die Verleihung des Enteignungsrechts an die Braunkohle-Benzin Aktiengesellschaft in Berlin für den Bau ihres Werkes Ruhland in der Gemarkung Naundorf
durch das Amtsblatt der Regierung in Frankfurt a./O. Nr. 16 S. 97, ausgegeben am 18. April 1936.

Herausgegeben vom Preußischen Staatsministerium. — Druck: Preußische Druckerei- und Verlags-Aktiengesellschaft Berlin.
Verlag: R. v. Decker's Verlag, G. Schenck, Berlin W 9, Linkstraße 35. (Postscheckkonto Berlin 9059.)
Den **laufenden Bezug** der Preußischen Gesetzsammlung vermitteln nur die **Postanstalten** (Bezugspreis 1,10 RM vierteljährlich); **einzelne Nummern** und **Jahrgänge** (auch ältere) können unmittelbar vom **Verlag** und durch den **Buchhandel** bezogen werden. Preis für den achtseitigen Bogen oder den Bogenteil 20 Rpf., bei größeren Bestellungen 10 bis 40 v. H. Preisermäßigung.